

Alerta informativa

Reestructuraciones e
Insolvencias

/ Octubre 2026

La venta de la unidad productiva a personas especialmente relacionadas con el concursado: régimen vigente y novedades de la Segunda Directiva de Insolvencia

La venta de la unidad productiva (UPA) sigue siendo el mecanismo más eficaz para preservar el valor de la empresa en crisis y el empleo asociado. Sin embargo, cuando el adquirente es una persona especialmente relacionada con el concursado, nuestro ordenamiento le priva de la principal ventaja de la figura: la adquisición libre de pasivos. Un reciente auto de la Sección Mercantil del Tribunal de Instancia de Barcelona ha matizado esta regla acudiendo, como criterio interpretativo, a la Segunda Directiva de Insolvencia, todavía pendiente de transposición. Analizamos el régimen actual, la solución de la nueva Directiva y los riesgos de anticipar su aplicación antes de que venza su plazo de transposición

/ 1

1. El régimen general: la adquisición de la UPA libre de pasivos

El art. 224.1 del Texto Refundido de la Ley Concursal ("TRLR") dispone que la transmisión de una unidad productiva no lleva aparejada la obligación de pago de los créditos concursales o contra la masa. Esta regla de adquisición "limpia" tiene solo tres excepciones tasadas: (i) que el adquirente hubiera asumido expresamente esa obligación; (ii) que así lo establezca una disposición legal; y (iii) por sucesión de empresa, se trate de créditos laborales y de seguridad social de los trabajadores de la UPA en cuyos contratos quede subrogado el adquirente, pudiendo el juez del concurso acordar que este no se subroga en la parte de salarios o indemnizaciones anteriores a la enajenación que asuma el FOGASA.

2. La exclusión para las personas especialmente relacionadas: el art. 224.2 TRLR

El art. 224.2 TRLR excluye esta protección cuando el adquirente es una persona especialmente relacionada con el concursado (art. 283 TRLR: socios relevantes, administradores, vinculados y sociedades del grupo, entre otros). Su literalidad apunta a una consecuencia automática: acreditada la vinculación, el adquirente perdería la ventaja de la adquisición libre de deudas y debería asumir, en principio, la totalidad del pasivo insatisfecho anterior a la transmisión. La norma busca evitar que el propio

Alerta informativa

deudor recupere la empresa ya liberada de deudas a través de un tercero interpuesto, en fraude de sus acreedores.

3. La Segunda Directiva de Insolvencia: un régimen distinto para las personas especialmente relacionadas

La Directiva (UE) 2026/799, de 30 de marzo de 2026, relativa a la armonización de determinados aspectos del Derecho en materia de insolvencia (la "Segunda Directiva de Insolvencia"), cuyo plazo de transposición vence el 22 de enero de 2029, regula esta cuestión de forma distinta en su art. 35. Permite que las personas especialmente relacionadas adquieran la empresa libre de deudas y pasivos en los mismos términos que un tercero (art. 31.1), siempre que: (i) declaren al supervisor su relación con el deudor; (ii) los demás interesados reciban información adecuada; (iii) se valore la empresa como negocio en funcionamiento; y (iv) se dé a los no vinculados tiempo suficiente para ofertar. Solo el incumplimiento del deber de declaración permite revocar el beneficio, y los Estados miembros pueden imponer salvaguardias adicionales.

4. El auto de la Sección Mercantil del Tribunal de Instancia de Barcelona, Plaza nº 5 de 27 de agosto de 2026

En este contexto se enmarca el reciente Auto de 27 de agosto de 2026, dictado en el concurso de CARPEL-MIN, S.L., tras un procedimiento de pre-pack concursal (art. 224 ter TRLC y ss.). El adquirente, CARPEL DYPIS, S.L.U., estaba vinculado a la concursada a través de su socio único y administrador, que ostentaba una participación del 33,33 % en el capital de la concursada y era además miembro y presidente de su consejo de administración). La AEAT se opuso a la venta libre de pasivos, exigiendo la asunción de todo el pasivo insatisfecho por aplicación automática del art. 224.2 TRLC.

El Tribunal rechazó esta pretensión y autorizó la venta libre de pasivos, mediante una interpretación restrictiva del art. 224.2 TRLC: su finalidad es evitar que el deudor recupere la empresa ya liberada de pasivo a través de un tercero interpuesto, de modo que, conjurado ese riesgo mediante la revelación de la vinculación y un contraste real de mercado, decae la razón de la excepción. Se apoyó en los Acuerdos de los Juzgados Mercantiles de Barcelona de diciembre de 2023, que ya admitían la adquisición por personas vinculadas libre de pasivos siempre que se revelase oportunamente la vinculación, se informase adecuadamente a los demás interesados y se concediese tiempo suficiente a los no vinculados para ofertar, reservando la aplicación automática del art. 224.2 TRLC al incumplimiento del deber de información.

El auto subraya la coincidencia de esta solución con el art. 35 de la Segunda Directiva de Insolvencia, al que acude como "canon de interpretación conforme y confirmación teleológica", advirtiendo que la Directiva carece todavía de efecto directo y no puede desplazar el tenor del art. 224.2 TRLC ni permitir una interpretación contra legem. El Tribunal constató que las condiciones equivalentes a las del art. 35 (revelación oportuna, igualdad de información y oportunidad real de ofertar para terceros, acreditada por

/ 2

Alerta informativa

la participación de un operador independiente que no llegó a ofertar) se habían cumplido, por lo que autorizó la venta sin imponer la asunción del pasivo histórico.

5. Un auto valiente, pero no exento de riesgo mientras la Directiva no se transponga

Se trata de una resolución valiente y pionera, que trae a colación los criterios de la Segunda Directiva como elemento interpretativo antes de su transposición. Pero esta no vence hasta el 22 de enero de 2029, por lo que carece de efecto directo y no desplaza el tenor literal del art. 224.2 TRLC, como el propio Tribunal reconoce. El riesgo es serio para esta misma operación, no solo para ventas futuras apoyadas en este precedente: el pronunciamiento mercantil no vincula a otros órdenes jurisdiccionales, por lo que la AEAT podría plantear una derivación de responsabilidad que, de ventilarse en vía contencioso-administrativa, se resolvería sin quedar vinculada por el criterio del juez del concurso. No es un riesgo teórico: antes de la Ley 16/2022, numerosas ventas de UPA con subrogación laboral limitada por el juez mercantil se frustraron porque la jurisdicción social, no vinculada por esa resolución, declaró sucesión de empresa en términos más amplios.

En consecuencia, recomendamos valorar con especial cautela cualquier operación de venta de UPA a personas especialmente relacionadas con el concursado que pretenda beneficiarse de la adquisición libre de pasivos al amparo de esta interpretación restrictiva del art. 224.2 TRLC, documentando exhaustivamente el cumplimiento de las condiciones de transparencia, información y apertura a terceros que tanto los Acuerdos de los Juzgados Mercantiles de Barcelona como la Segunda Directiva de Insolvencia exigen, sin perder de vista que, hasta su efectiva transposición, la seguridad jurídica de estas operaciones no será total.

/ 3

Contacta con nuestro equipo



Manuela Serrano

Socia del Área de
Reestructuraciones e Insolvencias
manuela.serrano@todanelo.com
+34 917 002 100



Raúl Villarín

Counsel del Área de
Reestructuraciones e Insolvencias
raul.villarin@todanelo.com
+34 917 002 100